

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零二四年十一月二十二日下午二時三十分舉行的
第 754 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3
李志強先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

鄭楚明博士

葉文祺先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃綽雯女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年十一月八日
第 753 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二四年十一月八日第 753 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生此時獲邀到席上。]

進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/81 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
新界元朗上白泥第 135 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(食水配水管)，
以及進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/81A 號)

2. 秘書報告，二零二四年十一月八日，小組委員會經考慮鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/81 號(下稱「該文件」)及文件所載的兩份支持申請的公眾意見後，決定批准這宗申請。二零二四年十一月九日，一名市民寫信給秘書處，詢問該文件有否收納他反對這宗申請的意見。經查核後發現，在這宗申請的法定展示期內，即在二零二四年九月二十七日至二零二四年十月十八日，當局應該總共收到四份公眾意見，包括兩份不慎被遺漏的公眾意見，其中一份支持申請，另一份則反對申請。根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16(3A)條，城市規劃委員會在考慮第 16 條申請時，須考慮就該申請提出的任何意見。為了修正情況，規劃署向小組委員會提交了鄉

郊及新市鎮規劃小組委員會補充文件第 A/YL-PN/81A 號(下稱「補充文件」)，供小組委員會在這次會議進一步考慮。補充文件載有經考慮所有收到的公眾意見(包括兩份被遺漏的公眾意見)後更新的規劃考慮因素和評估。

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按補充文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置和小組委員會於二零二四年十一月八日作出的決定、兩份被遺漏的公眾意見，以及經考慮所有收到的公眾意見(包括兩份被遺漏的公眾意見)後更新的規劃考慮因素和評估。根據已更新的規劃考慮因素和評估，規劃署維持先前的意見，不反對這宗申請。為了避免日後再發生這類因不慎遺漏公眾意見的情況，規劃署已提醒署方人員在相關文件收納所有已收公眾意見的重要性，並且要求處理規劃申請的負責人員要確保所有收到的公眾意見已納入相關文件，以供城市規劃委員會及／或其轄下小組委員會考慮。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 主席指出，規劃署已提醒署方人員要把在各宗申請的法定展示期內收到的所有公眾意見納入相關文件，避免日後再發生這類遺漏事件。

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 10 宗。延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

9. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有四宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

10. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件(如有的話)。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款(如有的話)。

[潘樂祺先生此時到席。]

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

11. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 19 宗。規劃署不反對有關的臨時用途申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 3**。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件(如有的話)。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款(如有的話)。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生及助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/187 擬在劃為「自然保育區」地帶及
 「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳
 大嶼山第 316L 約近芝麻灣道的政府土地
 闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，
 以及進行相關的挖土及填土工程
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第 A/SLC/187 號)

13. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。葉文祺先生已就此議項申報利益，他是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。小組委員會備悉，葉文祺先生先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

15. 一些委員提出以下問題：

(a) 擬議供電裝置是用於支援公用抑或私用的電動車充電器；

(b) 留意到第 316L 約地段第 1453 號(下稱「該地段」)的私家車泊車位位於分區計劃大綱圖上劃為「自然

保護區」地帶的地方，泊車用途和電動車充電器是否須取得規劃許可；以及

- (c) 留意到該地段的環境受到破壞，當局是否已採取執管行動。

16. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人的資料，擬議供電裝置是作私人用途，為設於地段第 1453 號一個私家車泊車位的電動車充電器供電；
- (b) 是否須取得規劃許可取決於該地段的主要用途。附設電動車充電器的私家車泊車位通常視為附屬用途。倘該地段的主要用途並不屬於分區計劃大綱圖上「自然保育區」地帶《註釋》中的第一欄用途，則泊車用途和電動車充電設施均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可；以及
- (c) 根據土木工程拓展署可持續大嶼辦事處及規劃署的記錄，據觀察所得，該地段曾出現填土、堆放貨櫃和用作貯物用途的情況。該地段位於發展局局長於二零二三年九月十五日根據《城市規劃條例》指定的大嶼山南岸受規管地區範圍內。倘該地段有任何違例發展，如收集到充足的資料，規劃事務監督或會採取執管行動。

17. 一名委員進一步詢問，位於「自然保育區」地帶內附設電動車充電器的泊車位是否須向城規會取得規劃許可。高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生回應時澄清，就這宗個案而言，泊車位及電動車充電器是否須取得規劃許可，取決於有關設施是否附屬於主要用途，以及該主要用途是否須向城規會取得規劃許可。主席補充說，該地段位於申請地點範圍以外，在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶。倘若該地段用作「農業用途(植物苗圃除外)」，即屬「自然保育區」地帶內經常准許的第一欄用途，其附屬於獲准許用途的泊車位無須向城

規會取得規劃許可。然而，假若主要用途須向城規會取得規劃許可，其附屬泊車位亦須取得規劃許可。

18. 一名委員詢問，私人住宅發展項目的電動車充電器及泊車位會否視為私人用途而須提出規劃申請，以及倘若私人住宅發展項目的一些泊車位是供公眾使用，是否須提出規劃申請。該名委員進一步詢問，假若電動車充電器是供公眾使用，是否須提出規劃申請。主席回應說，城規會應根據每宗申請的實際情況及運作模式，按個別情況考慮有關建議。私人住宅發展項目的電動車充電器及泊車位可視為附屬用途，而是否需要提出規劃申請，則取決於主要用途(即住宅用途)及其所在的土地用途地帶和分區計劃大綱圖《註釋》的規定。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議公用事業設施裝置連挖土及填土工程不符合「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，此兩個地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置是為了有助保存區內現有天然景觀、生境或風景質素，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離該兩個地帶的規劃意向。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/24 號)

20. 秘書報告，就有關文錦渡規劃區的分區計劃大綱圖作出的擬議修訂涉及把沙嶺一幅用地(下稱「有關用地」)改劃作數據中心及相關用途(修訂項目 A)。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的顧問公司，負責進行工程可行性研究。何鉅業先生已就此議項申報利益，因為他目前與艾奕康公司有業務往來。由於何鉅業先生並無參與擬議修訂，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

21. 下列政府的代表和顧問此時獲邀到席上：

創新科技及工業局(下稱「創科及工業局」)

張曼莉女士	— 創新科技及工業局副局長
趙頌恩先生	— 創新科技及工業局助理秘書長
孫宇萬先生	— 數字政策辦公室總系統經理
戴達遠先生	— 數字政策辦公室高級系統經理

發展局

陳利益先生	— 助理秘書長(北部都會區)
-------	----------------

規劃署

曾永強先生	— 沙田、大埔及北區規劃專員
何子健先生	— 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
馮天賢先生	— 高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 張鴻文先生 | — | 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處 |
| 曾芷珉女士 | — | 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

土拓署

- | | | |
|-------|---|-----------|
| 羅寶儀女士 | — | 總工程師／土地工程 |
| 呂紹鈞先生 | — | 高級工程師／3 |
| 梁文希先生 | — | 工程師／31 |

顧問

艾奕康公司

何智聰先生

李偉鴻先生

黃文靖女士

鄭曉峯先生

22. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂旨在把有關用地由「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以作數據中心及相關用途(修訂項目 A)。

23. 創科及工業局副局長張曼莉女士向委員簡介以下要點：

建議的政策背景

- (a) 政府會繼續把香港發展成為國際創新科技(下稱「創科」)中心，為香港的經濟發展注入新動力。數據中心和數位基礎設施對於創科發展至為重要。香港有潛力發展成為亞太地區的數據樞紐。透過善用科技，可提升傳統產業的競爭力，並促進生物科技和雲端運算等新興高科技產業的發展。隨着創科發展

和數碼經濟成為香港未來增長的動力，預期本港對數據中心設施的需求將十分強勁；

- (b) 《二零二三年施政報告》宣布把位於沙嶺一幅兩公頃已平整用地的土地用途改作創科及相關用途。經考慮有關用地的位置、基礎設施規劃、數碼設施的供應及業界的需要後，政府認為該兩公頃已平整的用地及周邊 8 公頃的土地(有關用地)(即合共約 10 公頃)可發展為數據中心和相關產業的數據園區。有關用地將吸引相關的上下游產業，支援香港發展成為國際數據樞紐，並有助內地的創科發展；

市場反應及諮詢工作

- (c) 創科及工業局和數字政策辦公室就沙嶺作數據中心和相關用途的發展徵求計劃意向書，所接獲的市場反應良好。多間企業表示有意把有關用地發展作數據中心及相關用途；以及
- (d) 當局於二零二四年十月就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目諮詢北區區議會轄下的發展規劃及房屋委員會和打鼓嶺區鄉事委員會。這兩個委員會的委員歡迎把有關用地指定作數據中心及相關用途的建議，並強調有需要促進當區經濟及旅遊業。

24. 由於規劃署和創科及工業局的代表已完成陳述，主席請委員提問。

擬議數據中心的定位及需求

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉將軍澳亦有已規劃的數據中心，本港對數據中心有何需求；
- (b) 考慮到香港的創科生態圈已有新田科技城、香港科學園、數碼港等，沙嶺的擬議數據中心如何定位；

(c) 是否需要把相關的上下游產業設於有關用地內的擬議數據中心附近；以及

(d) 擬議發展可創造多少就業機會。

26. 創科及工業局副局長張曼莉女士作出回應，要點如下：

(a) 根據數字政策辦公室於二零二三年進行的調查，在中短期需要增加的數據中心樓面面積為 300 000 平方米。有關用地不會限作數據中心用途，亦可發展成數據園區，容納相關的上下游產業(例如雲端運算及超級電腦中心)，並配置有關的研究及開發；

(b) 香港的主要創科用地空間框架遵循「南中北」格局。南部有聚焦數碼科技(包括人工智能)的數碼港；中部的科學園將作為深科技的主要研發中心之一；新田科技城(包括港深創新及科技園)將成為北部的核心，會發展作中試轉化基地，既提供創科產學研平台，亦為量產提供空間。新田科技城毗鄰深圳科創園區，將成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區及粵港澳大灣區產生協同效應。有關用地內的擬議數據園區將可推動創科產業發展，為人工智能及軟件發展提供運算支援；

(c) 儘管數據中心發展是有關用地的重點，但引入相關產業可產生協同效應；以及

(d) 根據工程可行性研究結果，有關建議可創造超過 1 000 個就業機會，包括科技工程人員及研究人員，惟須視乎實際情況而定。有關建議的目標是吸引內地及海外的科學家及專家。

設計大綱及土地用途

27. 一些委員提出以下問題：

(a) 鑑於有關用地處於地標式的優越位置，是否須考慮就有關擬議數據中心制訂規劃及設計大綱或總綱

圖，以確保會按文件附件 V 圖表 4.11 所示加入各項設計元素(例如建築物間距及建築物後移)，讓設計能更佳地融入附近環境；

- (b) 關於撥作數據中心及辦公室用途的面積有何資料；
- (c) 地盤平整工程是否需要進行填土；以及
- (d) 據悉有關用地位於沙嶺墳場範圍內，附近會否進行配套發展。

28. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》訂明，此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間作數據中心及相關用途，有關用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 115 米，而分區計劃大綱圖的《說明書》則訂明，最大總樓面面積為 250 000 平方米。這個安排實屬恰當，既可以規管擬議發展，亦可以預留彈性予日後的發展商；
- (b) 根據為工程可行性研究而擬訂的概念計劃，數據中心用途的總樓面面積約為 196 000 平方米，辦公室用途的總樓面面積約為 54 000 平方米，整體總樓面面積為 250 000 平方米。概念計劃旨在供技術評估之用；
- (c) 有關用地的總面積約為 10.59 公頃，包括一個已平整的平坦平台(佔地約 2 公頃)及旁邊已平整的人造斜坡。已進行的工程可行性研究顯示，把該用地用作擬議發展在技術上可行。有關用地是已完成平整工程且配備一些基本基礎設施的熟地；以及
- (d) 在總面積約為 90 公頃的沙嶺墳場中，約有 10 公頃土地會改劃作擬議數據中心。目前空置的用地已進行平整工程，並無任何現有的墳墓／金塔，從該用

地眺望，一般不會看到現時分散在山坡另一邊的墳墓。

29. 主席表示，北部都會區內口岸商貿及產業區的發展計劃涵蓋文錦渡路以南的羅湖／文錦渡地區。該發展計劃正在研究中，概括土地用途概念圖將於稍後公布，屆時公眾會對該區的發展情況有更全面的了解。

30. 關於是否需要擬備規劃及設計大綱／總綱圖，創科及工業局副局長張曼莉女士表示，所展示的發展藍圖僅屬概念性質，最終的設計會視乎所提交的建議而定，此外亦有需要在設計要求與市場的意見／反應之間取得平衡。政府在制訂土地契約的要求(包括設計方面)時，會考慮最新的市場需求及反應，亦會全面檢視發展商所提交的建議。

31. 一名委員詢問，鑑於建築物的體積龐大，當局有否考慮在地底／岩洞發展擬議數據中心。創科及工業局副局長張曼莉女士回應說，若在岩洞發展數據中心，會需要較長的落實時間，由於香港對數據中心及創科發展的需求強勁，當局會優先考慮隨時可用的用地，以應付迫切的需求。

32. 一名委員注意到，擬議數據中心不但會吸引本地的創科人才，也會吸引內地及海外的人才，遂詢問有關計劃會否包括人才公寓。創科及工業局副局長張曼莉女士表示，為預留彈性，已在「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》的第一欄及第二欄用途分別加入了「分層住宅(只限員工宿舍)」及「住宿機構」用途，而實際的住宿供應會視乎實際情況而定。

33. 一名委員注意到，《說明書》只訂明有關用地的整體總樓面面積，遂詢問當局如何確保數據中心是有關用地的主要發展項目。創科及工業局數字政策辦公室總系統經理孫宇萬先生回應說，可在賣地條件標明辦公室用途的面積不得超過某個水平，政府在批出將軍澳一些土地指定作高端數據中心時，已採用這個做法。

視覺影響

34. 一名委員詢問，當局有否就深圳的觀景點進行視覺影響評估。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，視覺影響評估一般會研究公眾從香港的主要策略性地點或區內熱門觀景點所看到的景觀。由於有關用地鄰近羅湖，顧問公司擬備了模擬從深圳羅湖口岸、羅湖區春風路及深圳沿江商業發展區眺望的說明圖片。說明圖片是根據工程可行性研究中的概念計劃及擬議總樓面面積和建築物高度製作的。沙嶺山脊線的高度介乎主水平基準上 86 米至主水平基準上 129 米不等，而擬議發展的建築物高度為主水平基準上 115 米，因此可融入周邊環境，預料擬議發展不會造成嚴重的視覺影響。

35. 副主席表示，應把視覺影響和在建築設計中加入環保元素納入對日後發展商提交的申請書作評估的範圍內，因為從某些觀景點(特別是文件繪圖 3g 及 3h 所示的觀景點 6 和 7)眺望，擬議發展會造成視覺影響。

交通影響

36. 一名委員提出以下問題：

- (a) 當局提交的初步交通及運輸影響評估假設員工使用何種交通工具；
- (b) 預計早上和下午繁忙時段的交通流量為何；以及
- (c) 考慮到擬議數據中心需要大量用電並設置光纖網絡，當局是否需要在文錦渡路進行挖土工程，以鋪設電纜和光纖電纜，以及工程會否影響文錦渡路的交通。

37. 土拓署總工程師／土地工程羅寶儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 已提交的初步交通及運輸影響評估結果顯示，從交通角度而言，在有關用地闢設擬議數據中心並不會

造成無法克服的問題。預計日後員工將使用公共交通服務和私家車代步；

(b) 根據已提交的初步交通及運輸影響評估，預測有關發展在早上和下午繁忙時段帶來的交通流量將分別為每小時 290 個小客車單位和每小時 210 個小客車單位；以及

(c) 雖然已提交的初步交通及運輸影響評估沒有計及中華電力有限公司(下稱「中電公司」)和電訊營辦商在文錦渡路進行的挖土工程，但中電公司指出位於有關用地東面和西面的現有架空電纜在技術上可為有關發展提供電力接駁。

38. 創科及工業局副局長張曼莉女士表示，中電公司、電訊營辦商及相關政府部門正就日後的電纜鋪設工程緊密聯繫。運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士補充指，在鋪設電纜時搭建臨時路面屬常見做法，可在施工期間緩減工程對交通造成的影響。當局在已提交的初步交通及運輸影響評估中建議提供穿梭巴士服務，以應付有關發展帶來的交通需求。

電力供應及光纖電纜

39. 一些委員留意到數據中心需要大量用電，表示配有後備電源的穩定電力供應至關重要，並詢問日後倡議人是否需要就電力供應自行與電力公司聯絡；會否採取任何風險管理措施以維持運作；連接至申請地點的光纖電纜走線如何；以及會否建造公用設施平台。

40. 創科及工業局副局長張曼莉女士和創科及工業局數字政策辦公室總系統經理孫宇萬先生作出回應，認同穩定的電力供應對擬議發展非常重要，而業界提交的計劃意向書顯示，這亦是他們主要關注的事項之一。創科及工業局一直與中電公司就此緊密聯繫，而中電公司正考慮採取一些措施(例如使用架空電纜)，以加強申請地點在供電方面的應變能力。至於光纖接駁，數字政策辦公室、通訊事務管理局辦公室及土拓署曾聯同電訊營辦商舉行會議。除沙嶺道外，當局亦會改善申請地點以北近羅湖道的一條行人徑，以便鋪設光纖電纜。

41. 一名委員留意到羅湖道附近一條行人徑將會進行改善工程，遂詢問該行人徑應否納入改劃用途地帶的範圍內。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生作出回應，解釋指現時改劃用途地帶的範圍涵蓋用作興建擬議數據中心的土地。行人徑改善工程一般無須取得規劃許可。

落實情況

42. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議數據中心的級別為何，因為其級別會影響供電及冷卻系統的標準；
- (b) 落實時間表為何；以及
- (c) 會否以整體方式管理有關用地。

43. 創科及工業局副局長張曼莉女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據收到的意向書，不同級別的數據中心發展項目的營運商均表示對擬議發展有興趣，尤其是第三級和第四級的數據中心，以及發展超算中心；
- (b) 當局會考慮市場反應，分期出售土地；以及
- (c) 雖然政府沒有計劃以整體方式管理有關用地，但會研究訂立規定，以推動有關用地的協調發展。

44. 一名委員表示，考慮到有關用地只可從沙嶺道前往，分階段發展具有難度。創科及工業局副局長張曼莉女士認同有限制，並表示在制訂批地安排時會考慮這一點。

「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》

45. 一名委員詢問，分區計劃大綱圖應否就辦公室／數據中心總樓面面積比例的規定作出管制，以確保有關用地主要用作發展數據中心；以及「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶第一欄的「辦公室」用途應否指明用作支援擬議數據中心和

其他相關用途。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，表示「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》述明，該地帶的規劃意向主要是提供發展空間作數據中心及相關用途，並且訂有最高建築物高度限制，而《說明書》已列明有關用地的總樓面面積。有關用地的辦公室用途應符合規劃意向，用作支援數據中心及相關產業。現時的安排讓政府可靈活制訂日後發展的詳細規定。創科及工業局副局長張曼莉女士補充說，日後發展商需要提交建議，其中可能涵蓋多個方面，例如創科用途、運算／雲端運算／超算數據中心的級別、任何相關的上游／下游產業、設計、可持續發展等。有關用地的擬議辦公室應為數據中心及相關產業提供支援，而政府會在稍後的賣地階段審視有關建議。主席補充說，可在土地契約中列明詳細規定，亦可在提交建築圖則階段進行審議。

46. 一名委員詢問，擬議「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》第一欄的「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」會否涉及影響5G網絡的衛星或裝置，即類似位於大埔創新園的裝置。創科及工業局副局長張曼莉女士表示，有關用地的電訊基礎設施應用作支援擬議數據中心及相關產業，「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」用途理應不會影響電訊網絡，而闢設有關裝置對於支援在有關用地的數據中心發展至為重要。

47. 一名委員詢問，擬議「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》內哪一個第一欄用途涵蓋數據中心。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，根據由城市規劃委員會公布的法定圖則詞彙釋義，「資訊科技及電訊業」用途涵蓋數據中心用途。

48. 考慮到創科及工業局在會上提供的資料，以及有見於發給北區區議會的諮詢文件採用了「數據園區」的字眼，主席建議微調與「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶有關的《說明書》，以更貼切地反映有關用地的規劃意向和擬議發展的獨特程度。小組委員會同意此做法。

49. 主席表示，委員普遍支持分區計劃大綱圖的擬議修訂。與此同時，委員已就擬議數據中心及相關用途表達他們的觀察

所得及建議。創科及工業局應在日後的工作中按情況適當考慮委員的意見和建議，以在有關用地推進擬議發展。

[馬錦華先生在答問部分進行期間離席，區英傑先生在答問部分進行期間暫時離席。]

50. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/4A》(展示時將重新編號為 S/NE-MKT/5)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納文件附件 IV 所載的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/4A》(將重新編號為 S/NE-MKT/5)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

51. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調(包括上文第 48 段所提及關於反映在有關用地發展「數據園區」的意向的內容)，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[會後補註：「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《說明書》第 9.4.3 段已予修訂，以反映有關地帶的規劃意向主要是提供發展空間闢設數據園區。該段落已修訂為「此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間作數據中心及相關用途。該用地位於北部都會區內近羅湖的沙嶺，即文錦渡路以北及圓嶺仔和麥景陶碉堡(南坑)東南面的地方，劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。此用地計劃發展為數據園區，以作數據中心及相關用途。」]

[主席多謝政府部門的代表及顧問出席會議。他們此時離席。]

[會議休會 10 分鐘。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生及黃保傑先生、城市規劃師／沙田、大埔及北區陳家琪女士和助理城市規劃師／沙田、大埔及北區曾芷珉女士及顏柏麟先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/38 擬在劃為「農業」地帶的新界文錦渡蓮麻坑路
第90約地段第610號A分段餘段
闢設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-MKT/38A號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

53. 一名委員留意到，闢設擬議臨時辦公室是重置受古洞北新發展區影響的棕地作業過渡期內所作的臨時安排，遂詢問在申請地點設置的擬議臨時辦公室在重置工作過渡期內有何功能，以及辦公室用途日後的安排為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生回應時表示，據文件所載，計劃闢設擬議辦公室旨在利便落實臨時工程安排。除此之外，申請人並無提交進一步資料，以說明辦公室在過渡期內的功能，或辦公室日後在完成重置棕地作業工作後的安排。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

議程項目8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/77 擬在劃為「農業」地帶的
新界恐龍坑第87約多個地段
闢設臨時貨櫃貯物場、貨櫃車停車場、
汽車修理工場、物流中心和貨倉，
並露天存放雜貨連闢設附屬設施(為期三年)，
以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-HLH/77號)

簡介和提問部分

55. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳家琪女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

56. 由於申請人正代表八名現有業務經營者，一名委員遂詢問如何安排申請地點的土地分配。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助文件的繪圖 A-1 作出回應，表示申請人已提交平面圖，展示申請地點內各業務經營者的分布情況。每位經營者獲分配的範圍大致上與現有作業範圍類似。

57. 副主席留意到有些作業接近平原河，遂詢問環境保護署有否要求盡量減少可能對環境造成的滋擾。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則作出回應，表示申請人已在申請地點與平原河之間預留最少三米距離。如文件第12.5段所詳述，將告知申請人必須嚴格遵從《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第2/23號》的要求，以及須妥善維修保養排水系統，並會施加規劃許可附帶條件，規定須提交經修訂的排水影響評估，並裝設排水設施及採取防洪措施。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年十一月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/835 擬在劃為「農業」地帶的
新界粉嶺第76約地段第1522號進行填土工程，
以作准許的農業用途，並設置附屬太陽能板
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/835號)

簡介和提問部分

59. 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區顏柏麟先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目12

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/824 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔洞梓第14約地段第408號餘段、第410號餘段(部分)、第411號餘段、第412號餘段及第422號闢設臨時公眾停車場(只限私家車及中型貨車)(為期三年)，以及進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/824號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「擬議用途及相關填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/32 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的
新界粉嶺北新發展區第 14 區粉嶺／上水市
地段第 182 號 A 分段，以及第 51 約
地段第 2020 號 A 分段及第 2021 號 B 分段和
毗連政府土地(新地段將稱為粉嶺／上水市
地段第 297 號)的地積比率及建築物高度限制，
以作准許的綜合商業／住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/32A 號)

65. 秘書報告，申請地點位於粉嶺。這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司泰陽有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

馬錦華先生 一 在粉嶺居住；

何鉅業先生 — 為新世界建好生活諮詢委員會的成員，而新世界建好生活由新世界公司成立；以及

潘樂祺先生 — 為新世界公司其中一間附屬公司的僱員。

66. 小組委員會備悉，馬錦華先生已離席。由於何鉅業先生及潘樂祺先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。

[何鉅業先生及潘樂祺先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[區英傑先生此時返回席上。]

68. 一名委員留意到，相比先前獲批准略為放寬地積比率限制(由 6 倍增至 7.2 倍)和建築物高度限制(由主水平基準上 115 米增至主水平基準上 140 米)的申請(編號 A/FLN/30)，所提供的住宅單位數目已由 1 240 個增至 2 300 個(即增加 1 060 個)，而所提交的交通檢討已證明，按擬議地積比率(7.2 倍)和建築物高度(主水平基準上 144.14 米)進行擬議發展，在技術上可行亦可接受。該名委員問到鑑於住宅單位有所增加，現時的計劃提供泊車位的情況如何。就此，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生表示，現時的計劃會按契約要求提供 576 個私家車泊車位。

69. 一名委員詢問，在計算建築物高度的百分比轉變時使用主水平基準上多少米作為建築物高度單位的理由為何。假如用地位於傾斜土地之上而建築物高度限制是以主水平基準上多少米計算，則以主水平基準上多少米計算的建築物高度百分比轉變未必能反映受用地地形條件影響的建築物高度的實際轉變。

倘若按照絕對建築物高度計算，建築物高度的百分比轉變會有別於文件所示的 25.3%。該名委員建議，使用絕對建築物高度進行計算，可較真實地比較擬議建築物高度與建築物高度限制。另一名委員持相同意見。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生回應時表示，申請地點主要為平地，地盤平整水平大致為主水平基準上 11.15 米，在計算轉變百分比時不會導致顯著差異。主席表示，分區計劃大綱圖上建築物高度限制的單位可以是主水平基準上多少米、米或層數，視乎施加建築物高度限制的理據而定，並會顧及每個地區的區內環境。施加以主水平基準上多少米計算的建築物高度限制是出於視覺方面的考慮，避免出現高樓大廈。按照一般做法，在處理根據《城市規劃條例》提出的申請時，建築物高度轉變百分比是按分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制計算，而考慮是否略為放寬建築物高度限制時，應以每宗個案的實情和所要求放寬的程度而定。

商議部分

70. 一名委員詢問，由於這宗申請涉及略為放寬建築物高度限制，符合聯合作業備考第八號「進一步促進建築物採用『組裝合成』建築法的措施」(下稱「聯合作業備考第八號」)的規定，因此能否循精簡安排方式審議。秘書回應時解釋，精簡安排只適用於因採用組裝合成建築法而要求略為放寬建築物高度限制的申請，有關申請亦須符合聯合作業備考第八號的規定，而且政府部門沒有負面意見。就目前這宗申請而言，雖然建築物高度比上一項獲批准的計劃(申請編號 A/FLN/30，要求略為放寬地積比率及建築物高度，當中把建築物高度由主水平基準上 115 米增加至主水平基準上 140 米)有所增加是由於採用組裝合成建築法所致，而且此增幅亦處於聯合作業備考第八號訂定的豁免 4%「組裝合成」樓層高度計入建築物高度限制的範圍內，然而，為避免造成累積影響，審議略為放寬建築物高度限制的申請時，應與分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制進行比較(即由主水平基準上 115 米增加至主水平基準上 144.14 米)。因此，這宗申請不應循精簡安排方式審議。

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的

發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/1022 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔村
第 110 約前泰安公立學校的政府土地
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)

72. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/389 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
元朗第 112 約地段第 194 號(部分)、
第 196 號 A 分段第 5 小分段(部分)、
第 196 號 A 分段第 6 小分段(部分)、
第 196 號 A 分段餘段(部分)、
第 196 號 B 分段第 6 小分段(部分)、
第 196 號 C 分段(部分)、第 197 號 J 分段(部分)、
第 197 號 K 分段(部分)、第 197 號餘段(部分)及
第 201 號(D-F)餘段(部分)和毗連政府土地
進行填土工程，以作車輛通道

73. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

[黃煜新先生此時離席。]

[何鉅業先生及潘樂祺先生此時返回席上。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、張齡芝女士、簡嘉露女士和鄧偉立先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西章嘉芹女士和楊偉城先生此時獲邀到席上。]

議程項目37

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/527 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗厦村第128約地段第123號A分段(部分)、
第123號B分段(部分)及第124號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/527A號)

74. 秘書報告，申請地點位於洪水橋。馬錦華先生已就此議項申報利益，因為他擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍。委員備悉，馬錦華先生已經離席。

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的擬議臨時用途可予容忍三年。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年十一月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/592 擬在劃為「休憩用地」地帶及
「政府、機構或社區」地帶的
新界屯門第 381 約地段第 788 號(部分)、
第 790 號(部分)、第 793 號、第 794 號及
第 801 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(燒烤場)及
度假營(私人帳幕營地)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/592B 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

79. 一名委員注意到申請地點位於小欖具考古研究價值地點的範圍內，遂詢問擬議用途會否對這個具考古研究價值地點造成任何影響。高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士回應說，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對這宗申請並無負面意見。此外，當局亦會告知申請人，倘申請獲得批准，如在施工期間發現《古物及古蹟條例》(第 53 章)下的古物或假定古物，應通知古蹟辦。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零三零年十一月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/319 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的
新界元朗第 120 約地段第 3678 號的地積比率限制，
以作准許的分層住宅連商店及服務行業和
社會福利設施用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/319B 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 委員普遍認為擬放寬地積比率的程度不算輕微，亦留意到申請人並沒有就元朗炮仗坊和福德街的擬議行人路優化工程提供詳細資料，包括關於日後管理和保養安排的資料。

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「把非住用地積比率由 1.98 倍放寬至 8.01 倍(即增加 305%)的建議，會導致總地積比率由 5.94 倍增加至 11.97 倍(即增加 101%)，實屬過多，放寬程度不能視作輕微。批准這宗申請會削弱對「住宅(甲類)」地帶的地積比率管制，累積影響所及，該區現有和已規劃的基礎設施會負荷過重。」

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1285 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗朗邊第 122 約地段第 1768 號和毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1285 號)

85. 這宗申請的地點位於洪水橋附近。香港房屋委員會(下稱「房委會」)為申請人。以下委員已就此議項申報利益：

馬錦華先生 一 擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋大道村附近規劃及興建一所安老院舍；以及

區英傑先生 一 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員。

86. 小組委員會備悉，馬錦華先生已離席。由於區英傑先生涉及直接利益，因此小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[區英傑先生此時離席。]

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

88. 一名委員留意到上次核准的計劃和現時的計劃的單位數目不變(即 11 940 個)，但設計人口卻有所減少(-5 132 人(-15%))，遂詢問減少的原因。高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生在回應時表示，據申請人所述，現時的行計劃的設計人口是根據擬議單位組合的個別家庭人數假設計算得出，與上次核准的計劃所採用的數字相比，是更新的假設。

89. 該名委員亦詢問擬議發展項目中將設置的社會福利設施類型。高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助投影片作出回應，表示雖然申請人已提供擬在擬議發展項目中設置的社會福利設施一覽表，當中包括長者鄰舍中心、綜合青少年服務中心、安老院舍暨日間護理單位等，但社會福利設施的實際供應情況仍有待在詳細設計階段與社會福利署進一步聯絡後才能落實。一名委員進一步詢問鑑於納入社會福利設施，附屬停車位及上落客貨車位的提供情況如何。高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生在回應時表示，擬議計劃已考慮到社會福利設施對泊車位及上落客貨車位的要求及規定，而運輸署在這方面沒有負面意見。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目48

其他事項

91. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 754 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十一月二十二日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	Y/TP/38	第一次
10	A/NE-TK/822	第一次
22	A/YL-KTN/1023	第二次 [^]
23	A/YL-KTN/1024	第二次 [^]
30	A/YL-KTS/1031	第一次
33	A/YL-MP/372	第二次 [^]
34	A/YL-SK/376	第二次 [^]
38	A/HSK/536	第一次
42	A/YL/321	第一次
44	A/YL-TT/679	第一次
<u>註：</u> [^] 第二次延期是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
10	中華電力有限公司(下稱「中電公司」)是這宗申請的申請人。	— 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款
33	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業
38	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍

小組委員會備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 33 的申請地點，而馬錦華先生並無參與項目 38 的申請，小組委員會同意他們可留在席上。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/754_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 754 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十一月二十二日)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
7	A/NE-FTA/255	在劃為「農業」地帶的新界沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 581 號(部分)、第 582 號(部分)、583 號及第 584 號餘段和毗鄰政府土地作臨時鄉郊工場(木園及鋸木廠)用途	二零二四年十二月十一日至二零二七年十二月十日
11	A/NE-TK/823	在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界大埔汀角路第 17 約地段第 396 號餘段(部分)及第 398 號(部分)，以及第 29 約地段第 323 號 C 分段(部分)、第 1015 號餘段、第 1016 號餘段、第 1030 號 A 分段、第 1031 號、第 1032 號、第 1034 號、第 1035 號、第 1037 號 A 分段、第 1037 號 B 分段、第 1038 號、第 1039 號(部分)、第 1040 號(部分)、第 1045 號(部分)、第 1046 號、第 1047 號、第 1048 號 B 分段(部分)、第 1049 號(部分)、第 1050 號(部分)及第 1056 號作臨時燒烤場及停車場用途	二零二四年十二月二十五日至二零二七年十二月二十四日
15	A/NE-TKL/778	在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1090 號 A 分段餘段(部分)、第 1090 號 B 分段、第 1090 號 C 分段餘段(部分)、第 1106 號餘段(部分)、第 1107 號(部分)、第 1108 號(部分)及第 1109 號(部分)作臨時物流中心連附屬貨櫃車泊車位及辦公室用途，以及進行相關的填土工程	二零二四年十二月二十五日至二零二七年十二月二十四日

項目 編號	申請編號	續期申請	續期的期限
29	A/YL-KTS/1030	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1319 號(部分)及第 1336 號 A 分段(部分)作臨時露天存放車輛及闢設輕型貨車和貨車改裝工場用途	二零二四年十二月十九日至二零二七年十二月十八日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 754 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十一月二十二日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二七年十一月二十二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
13	A/NE-TK/825	擬在劃為「康樂」地帶的新界大埔第 17 約地段第 1646 號餘段(部分)、第 1651 號 B 分段餘段(部分)及第 1652 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(士多)
14	A/NE-TK/826	擬在劃為「康樂」地帶的新界大埔第 17 約地段第 1651 號 A 分段(部分)、第 1654 號(部分)、第 1655 號(部分)及第 1656 號(部分)經營臨時商店及服務行業(士多)
14A	A/NE-TKL/761	擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺第 82 約地段第 1110 號 A 分段(部分)、第 1114 號(部分)、第 1118 號(部分)及第 1119 號 A 分段臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
16	A/NE-TKL/779	擬在劃為「農業」地帶的新界坪輦第 84 約地段第 4 號 A 分段(部分)、第 4 號 B 分段(部分)、第 4 號 C 分段(部分)及第 6 號 B 分段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料和電子產品，以及進行相關的填土工程
18	A/YL-PH/988	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 745 號 B 分段第 1 小分段、第 745 號 B 分段第 2 小分段(部分)及第 745 號 B 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土工程
19	A/YL-PH/1015	在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉第 108 約地段第 55 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
20	A/YL-KTN/1021	在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 107 約多個地段和毗連政府土地臨時露天貯物
24	A/YL-KTN/1031	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田逢吉鄉第 107 約多個地段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
25	A/YL-KTN/1033	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 925 號餘段(部分)、第 926 號餘段(部分)、第 927

項目編號	申請編號	規劃申請
		號、第 954 號 A 分段及第 954 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
26	A/YL-KTN/1054	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田第 107 約地段第 1223 號 A 分段(部分)、第 1224 號 A 分段、第 1226 號 A 分段、第 1226 號 B 分段及第 1227 號 A 分段(部分)闢設臨時貨倉及露天存放建築材料和機械，以及進行相關的填土工程
27	A/YL-KTN/1055	在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 925 號餘段(部分)及第 926 號餘段(部分)經營臨時食肆連闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
28	A/YL-KTS/1029	在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 1689 號 C 分段(部分)、第 1689 號 D 分段(部分)、第 1689 號 E 分段、第 1689 號 F 分段、第 1689 號 G 分段、第 1689 號 H 分段及第 1689 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)
31	A/YL-KTS/1032	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田南馬鞍崗第 113 約地段第 123 號餘段、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 126 號(部分)及第 127 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放建築材料(木材及金屬)，以及進行相關的填土工程
32	A/YL-MP/365	在劃為「鄉村式發展」地帶及「商業／住宅」地帶的新界元朗米埔第 104 約地段第 2239 號 B 分段、第 2239 號 C 分段、第 2239 號 D 分段、第 2239 號 E 分段、第 2239 號 F 分段、第 2239 號 G 分段餘段、第 2239 號 H 分段餘段及第 2239 號餘段闢設臨時自動洗車場
36	A/HSK/515	在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗厦村第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心
39	A/TM-LTYY/481	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界屯門福亨村第 130 約地段第 1038 號 B 分段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室

項目編號	申請編號	規劃申請
43	A/YL-TT/650	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠第 117 約地段第 1338 號 A 分段(部分)、第 1338 號 B 分段(部分)、第 1338 號 C 分段(部分)及第 1338 號 D 分段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
45	A/YL-PS/735	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 254 號 B 分段第 15 小分段(部分)、第 254 號 B 分段第 16 小分段、第 254 號 C 分段第 1 小分段(部分)及第 254 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時停車場(私家車)
46	A/YL-PS/736	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 39 號餘段(部分)及第 53 號(部分)經營臨時商店及服務行業

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
32	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業
36	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍

小組委員會備悉，由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 32 的申請地點，而馬錦華先生並無參與項目 36 的申請，小組委員會同意他們可留在席上。